Zubir bin Mustafa lwn Tenaga Nasional Bhd & Satu Lagi

MAHKAMAH TINGGI (ALOR SETAR) — USUL PEMULA NO 25–36 TAHUN 1996
ALAUDDIN H
15 MEI 1997

Undang-Undang Tanah *— Gadaian — Perintah untuk jualan — Locus standi untuk memohon perintah untuk jualan — Plaintif menggadaikan tanah kepada LLN bagi menjamin pinjaman yang diberikan oleh LLN — Akta Bekalan Elektrik (Syarikat Pengganti) 1990 memindahkan hak dan kepentingan LLN kepada TNB — Plaintif gagal untuk membuat bayaran pinjaman — Sama ada TNB mempunyai locus standi untuk memohon perintah jualan tanah tersebut — Kanun Tanah Negara 1965 s 260 — Akta Bekalan Elektrik (Syarikat Pengganti) 1990 s 3(1), (2) & (3) — Arahan Tarikh Pemindahan 1990*

Undang-Undang Tanah *— Hakmilik dan kepentingan tidak boleh disangkal — Pendaftaran — Akta Bekalan Elektrik (Syarikat Pengganti) 1990 memindahkan hak dan kepentingan LLN kepada TNB — Sama ada TNB perlu mendaftarkan perletakhakan statutori bagi memberi kesan kepada perletakhakan — Sama ada pendaftaran mandatori — Kanun Tanah Negara ss 415 & 416*

Plaintif — yang merupakan seorang kakitangan kepada Lembaga Letrik Negara ('LLN'), yang kini dikenali sebagai Tenaga Nasional Bhd ('TNB') — ialah pemunya berdaftar sebidang tanah ('tanah tersebut'). Pada tahun 1984, plaintif menggadai tanah tersebut kepada LLN bagi menjamin kemudahan pinjaman yang diberikan oleh LLN kepada beliau ('gadaian tersebut'). Pada 18 Mei 1987, plaintif berhenti dari perkhidmatannya dengan LLN. Plaintif telah gagal membuat bayaran ke atas pinjaman yang diberikan. TNB, sebagai pemegang gadaian yang berdaftar, telah mengambil tindakan bagi menguatkuasakan remedi statutori mereka di bawah gadaian tersebut dengan mendapatkan perintah untuk menjual tanah tersebut melalui lelongan awam. Melalui usul pemula ini, plaintif memohon perintah-perintah berikut: (i) perintah jualan bertarikh 27 Januari 1993 yang dikeluarkan oleh pentadbir tanah daerah ke atas tanah tersebut diketepikan; dan (ii) pengisytiharan bahawa perintah jualan tersebut dan lelongan awam yang ditetapkan pada 20 Ogos 1996 adalah tidak sah dan terbatal. Alasan plaintif bagi menyokong permohonan ini ialah TNB tidak mempunyai locus standi untuk membawa prosiding di bawah s 260 Kanun Tanah Negara 1965 ('KTN') kerana permohonan lelongan awam tersebut dibuat oleh TNB sedangkan gadaian didaftarkan atas nama LLN. Sungguhpun terdapat Akta Bekalan Elektrik (Syarikat Pengganti) 1990 ('Akta tersebut') dan Arahan Tarikh Pemindahan 1990 yang berkuatkuasa pada 1 September 1990, plaintif menyatakan ia adalah tidak secara automatik memindahkan hak atau kepentingan LLN terhadap tanah tersebut kepada TNB. Seterusnya, plaintif menghujahkan bahawa perletakhakan statutori tersebut hendaklah didaftarkan terlebih dahulu. Tanpa pendaftaran perletakhakan statutori, hak atau

kepentingan TNB atas gadaian tersebut belum mempunyai apa-apa kesan. Bagi maksud ini, plaintif menyatakan peruntukan-peruntukan bagi perletakhakan statutori di bawah ss 415 dan 416 KTN adalah terpakai kepada TNB. Menurut plaintif lagi, TNB hanya mendaftar perletakhakan statutorinya pada 5 Oktober 1996 sedangkan perintah lelongan dibuat pada 27 Januari 1993 iaitu sebelum TNB mempunyai kepentingan tidak boleh disangkal. Oleh itu, perintah lelongan tersebut adalah terbatal dan tidak boleh dikuatkuasakan.

Diputuskan, menolak permohonan:

(1) Perkataan yang digunakan oleh s 415 KTN ialah 'boleh memohon'. Ini bermakna seseorang penerima pindahan hak bolehlah memohon kepada pendaftar supaya perletakhakan statutori yang diperolehinya didaftarkan di bawah s 415(1)(a) atau (b). KTN tidak mewajibkan penerima pindahan hak mendaftarkan hak mereka bagi memberi kesan kepada hak-hak tersebut. Peruntukan-peruntukan ss 415 dan 416 bukanlah merupakan peruntukan mandatori. Walau bagaimanapun, sekiranya seseorang penerima hak berhasrat berbuat demikian dan statut di mana ia memperolehi hak tersebut tidak memperuntukkan sedemikian, maka bolehlah ia berbuat demikian di bawah peruntukan-peruntukan tersebut (lihat ms 227B–C).

(2) Di dalam kes ini, adalah jelas bahawa hak-hak atau kepentingan-kepentingan LLN telah diletakhak kepada syarikat penggantinya, iaitu TNB melalui Akta tersebut yang dikuatkuasakan pada 1 September 1990. Seksyen 3(1) dan (2) Akta tersebut dengan jelas memperuntukkan bagaimana hak-hak dan liabiliti-liabiliti LLN boleh dipindahkan atau diletakhak kepada TNB. Manakala s 3(3) pula secara jelas memperuntukkan bahawa selepas tarikh pemindahan ditetapkan dan diwartakan, syarikat pengganti, iaitu TNB, mengambil alih tempat LLN dan boleh didakwa dan mendakwa atas namanya sendiri. Arahan Tarikh Pemindahan 1990 memperuntukkan segala harta, hak-hak dan liabiliti-liabiliti dipindahkan kepada TNB bermula 1 September 1990.

Oleh itu, plaintif tidak boleh mengatakan bahawa TNB tidak ada hak atau locus standi di bawah undang-undang untuk memulakan prosiding terhadapnya sebelum mendaftarkan haknya di bawah peruntukan KTN, sedangkan undang-undang bertulis atau statut telah memberikan hak itu kepadanya tanpa memerlukan ianya didaftar terlebih dahulu. Malah KTN sendiri tidak memerlukan perletakhakan statutori didaftarkan. Sekiranya ada pendaftaran, ianya merupakan pilihan penerima pindahan sendiri.

Selanjutnya, oleh kerana hak yang diperolehi oleh TNB adalah menurut satu undang-undang bertulis yang spesifik, maka prinsip *generalia specialibus non derogant* adalah terpakai. Tambahan lagi, statut ini tidak bertentangan dengan peruntukan-peruntukan di bawah KTN (lihat ms 227F–228A).

[**English summary**

The plaintiff — who was a staff member of the National Electricity Board ('NEB'), now known as Tenaga Nasional Bhd ('TNB') — was the registered owner of a piece of land ('the land'). In 1984, the plaintiff charged the land to NEB to secure loan facilities which the latter granted to him ('the charge'). On 18 May 1987, the plaintiff terminated his services with NEB. The plaintiff had failed to make payments on the loan which had been granted. TNB, who was the registered chargee, took action to enforce their statutory remedy under the charge by obtaining an order to sell the land vide public auction. By this originating motion, the plaintiff sought the following orders: (i) the order for sale dated 27 January 1993 issued by the district land administrator over the land be set aside; and (ii) a declaration that the order for sale and public auction scheduled for 20 August 1996 was invalid and void. The plaintiff's ground in support of this application was that TNB did not have locus standi to institute proceedings under s 260 of the National Land Code 1965 ('the NLC') because the application for public auction was made by TNB whilst the charge was registered in the name of NEB. Although the Electricity Supply (Successor Company) Act 1990 ('the Act') and the Transfer Date Order which came into force on 1 September 1990 were available, the plaintiff stated it did not automatically transfer NEB's rights or interests over the land to TNB. Further, the plaintiff contended that statutory vesting had to be registered earlier. Without the registration of statutory vesting, the rights or interests of TNB over the charge did not yet have any effect. In this connection, the plaintiff stated that the provisions for statutory vesting under ss 415 and 416 of the NLC were applicable to TNB. According to the plaintiff, TNB only registered its statutory vesting on 5 October 1996 whilst the prohibitory order made on 27 January 1993, ie before TNB had indefeasible interest. Therefore, the prohibitory order was void and cannot be enforced.

Held, dismissing the application:

(1) The words used by s 415 of the NLC are 'may apply'. This means a transferee may apply to the registrar for a statutory vesting to be registered under s 415(1)(a) or (b). The NLC does not compel a transferee to register his rights to give effect to those rights. The provisions of ss 415 and 416 are not mandatory. However, if a transferee desires to do so and the statute from which he obtained the rights does not provide such, then he may do so under those provisions (see p 227B–C).

(2) In this case, it was clear that the rights or interests of NEB had been vested in its successor company, ie TNB vide the Act which was enforced on 1 September 1990. Section 3(1) and (2) of the Act clearly provide how the rights and liabilities of NEB may be transferred or vested in TNB. Whilst s 3(3) clearly provides that after the transfer date is prescribed and gazetted, the successor company, ie TNB replaces NEB and may sue and be sued in its

own name. The Transfer Date Order 1990 provides all property, rights and liabilities be transferred to TNB effective from 1 September 1990. A

Therefore, the plaintiff could not say that TNB had no legal right or locus standi to institute proceedings against it prior to registering its rights under the provisions of the NLC, whereas written law or statute had given that right to him without requiring that it be registered earlier. Indeed, the NLC itself does not necessitate the registration of statutory vesting. If there is registration, it would be the choice of the transferee himself. B

Further, since the rights obtained by TNB were in accordance with a specific written law, the principle *generalia specialibus non derogant* was applicable. Furthermore, this statute was not in conflict with the provisions under the NLC (see pp 227F–228A).] C

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai perintah untuk jualan, lihat 8 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1996 Reissue) perenggan 1471–1500, 2605–2670. D

Untuk kes-kes mengenai pendaftaran, lihat 8 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1996 Reissue) perenggan 1887–1889.

Kes-kes yang dirujuk E

Eng Mee Yong & Ors v V Letchumanan [1979] 2 MLJ 212 (dirujuk)
Eu Finance Bhd v Lim Yoke Foo [1982] 2 MLJ 37 (dirujuk)
Teh Bee v K Maruthamuthu [1977] 2 MLJ 7 (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk F

Akta Bekalan Elektrik (Syarikat Pengganti) 1990 s 3(1), (2), (3)
Kanun Tanah Negara 1965 ss 260, 415, 416

Adi Satria Ahmad (*Ahmad Farid & Associates*) bagi pihak plaintif.
Sabri Ahmad (*Sabri Ahmad & Khairul Azman*) bagi pihak defendan pertama.
Roslan Abu Bakar (Peguam Kanan Persekutuan) bagi pihak defendan G kedua.

Alauddin H: Plaintif di dalam kes ini ialah pemunya berdaftar tanah yang terkandung di dalam PM No 360 Lot No 5196 (dahulu dikenali sebagai HS (M) No 219/1981 Plot D4) Mukim Alor Malai, Daerah Kota Setar, Kedah Darul Aman dengan sebuah rumah terbina di atasnya ('hartanah tersebut'). Sebelum 18 Mei 1987, plaintif merupakan seorang kakitangan kepada Lembaga Letrik Negara ('LLN'), yang kini dikenali sebagai Tenaga Nasional Bhd ('TNB'). H

Pada 4 September 1984, plaintif menggadaikan (mencagar) hartanah tersebut kepada LLN sebagai pemegang gadaian (chargee) bagi menjamin kemudahan pinjaman yang diberikan oleh LLN kepada beliau berjumlah RM138,113 melalui Gadaian Perserahan No 5041/84 Jilid 170 Folio 5 dan Gadaian Perserahan No 186 Folio No 67 ('gadaian tersebut'). Pada I

A 18 Mei 1987, plaintif mengambil keputusan berhenti dari perkhidmatannya dengan LLN bagi menceburi bidang perniagaan. Plaintif mendakwa beliau telah dijanjikan oleh pengurus besar LLN bahawa beliau akan diberi tempoh untuk membayar baki pinjaman tersebut apabila perniagaannya berjaya kelak. Beliau juga mendakwa pengurus besar tersebut berjanji tidak akan mengambil apa-apa tindakan undang-undang terhadapnya mengenai gadaian tersebut.

Walau bagaimanapun, defendan menafikan dakwaan tersebut dan menyatakan plaintif telah gagal membuat bayaran ke atas pinjaman yang diberikan dan dengan demikian, defendan sebagai pemegang gadaian yang berdaftar, telah mengambil tindakan bagi menguatkuasakan remedi statutori mereka di bawah gadaian tersebut dengan mendapatkan perintah untuk menjual hartanah tersebut melalui lelongan awam di pejabat tanah dengan tujuan supaya baki hutang tersebut yang masih tertunggak diselesaikan.

Melalui usul pemula ini (lampiran 4), plaintif memohon perintah-perintah berikut:

(i) Perintah jualan bertarikh 27 Januari 1993 yang dikeluarkan oleh pentadbir tanah daerah ke atas tanah yang terkandung di dalam PM No 360 Lot No 5196 Mukim Alor Malai, Daerah Kota Setar diketepikan.

(ii) Pengisytiharan bahawa perintah jualan bertarikh 27 Januari 1993 dan lelongan awam yang ditetapkan pada 20 Ogos 1996 adalah tidak sah dan terbatal.

Alasan plaintif bagi menyokong permohonan ini ialah TNB tidak mempunyai locus standi untuk membawa prosiding di bawah s 260 Kanun Tanah Negara 1965 ('KTN') yakni memohon perintah jualan atas hartanah tersebut. Adalah menjadi hujahan plaintif bahawa permohonan lelongan awam tersebut dibuat oleh TNB sedangkan gadaian didaftarkan atas nama LLN dan bukan TNB, dan plaintif sendiri adalah penggadai (chargor) kepada LLN.

Sungguhpun terdapat Arahan Tarikh Pemindahan 1990 dan Akta Bekalan Elektrik (Syarikat Pengganti) 1990 ('Akta tersebut') yang berkuatkuasa pada 1 September 1990, plaintif menyatakan ianya tidak secara automatik memindahkan hak atau kepentingan LLN terhadap hartanah tersebut kepada TNB. Plaintif menghujahkan bahawa segala hak atau kepentingan tersebut, terutamanya mengenai tanah atau lebih tepat, gadaian (seperti dalam kes ini) adalah tertakluk di bawah KTN.

Dengan kata lain, plaintif menghujahkan bahawa arahan pemindahan (transfer order) atau perletakhakan statutori (statutory vesting) menurut Akta tersebut tidak terus memindahkan hak atau kepentingan LLN kepada TNB yang membolehkan TNB memulakan prosiding terhadap plaintif di bawah gadaian tersebut. Seterusnya, plaintif menghujahkan bahawa perletakhakan statutori tersebut hendaklah didaftarkan terlebih dahulu sebelum TNB boleh berbuat demikian. Keadaannya samalah seperti transaksi-transaksi (dealings) lain yang mesti didaftarkan di bawah peruntukan KTN. Tanpa pendaftaran perletakhakan statutori, hak atau kepentingan TNB atas gadaian tersebut belum mempunyai apa-apa kesan.

Bagi maksud ini, plaintif menyatakan peruntukan-peruntukan bagi perletakhakan statutori di bawah ss 415 dan 416 KTN adalah terpakai kepada TNB. Plaintif menambah bahawa di dalam keadaan ini, bagi maksud pendaftaran apa-apa transaksi termasuk gadaian tersebut, peruntukan-peruntukan Bhg 13 hingga 20 KTN adalah juga terpakai.

Menurut plaintif lagi, TNB hanya mendaftar perletakhakan statutorinya pada 5 Oktober 1996 (lihat eks Z-10, lampiran 24) sedangkan perintah lelongan dibuat oleh pentadbir tanah daerah pada 27 Januari 1993, yakni sebelum TNB mempunyai kepentingan tidak boleh disangkal. Dengan demikian, perintah lelongan tersebut adalah terbatal atau merupakan satu 'nullity' dan tidak boleh dikuatkuasakan. Plaintif merujuk kes *Eu Finance Bhd v Lim Yoke Foo* [1982] 2 MLJ 37 bagi menyokong hujah ini.

Persoalan yang timbul sekarang ini ialah: adakah sesuatu perletakhakan statutori mesti terlebih dahulu didaftarkan bagi memberi kesan kepada pemindahan atau perletakhakan (vesting) itu akan hak atau kepentingan tidak boleh disangkal (indefeasible interest) kepada penerima pindahan (transferee)?

Kita semua maklum bahawa undang-undang tanah di negara kita berasaskan sistem Torrens di mana ciri utama ialah pendaftaran hakmilik atau kepentingan (registration of title) (lihat *Teh Bee v K Maruthamuthu* [1977] 2 MLJ 7 dan *Eng Mee Yong & Ors v V Letchumanan* [1979] 2 MLJ 212).

Berbalik kepada kes ini, adakah pendaftaran sesuatu perletakhakan statutori itu merupakan sesuatu langkah mandatori di bawah KTN sebelum perletakhakan tersebut berkesan memberi hak atau kepentingan kepada penerima pindahan seperti transaksi-transaksi lain yang termaktub dalam KTN? Dengan kata lain, adakah undang-undang memerlukan penerima pindahan seperti TNB yang telah diberikan hak atau kepentingan terhadap mana-mana harta melalui satu Arahan Pemindahan menurut satu statut atau undang-undang yang dipanggil 'Akta Bekalan Elektrik (Syarikat Pengganti) 1990' mendaftarkan perletakhakan itu terlebih dahulu sebelum dapat menguatkuasakan hak atau kepentingannya terhadap harta tersebut?

Menurut s 414 KTN, 'statutory vesting' ditakrifkan seperti berikut:

> 'Statutory vesting' means a vesting effected by any written law —
>
> (a) of any registered interest in land or any registrable interest in land, whether or not under the provision effecting such vesting any instrument of transfer or any other instrument whether specifically described or not is required to be presented to the Registrar in order to give effect to such vesting; or
>
> (b) which has the effect of vesting in the transferee any other right or entitlement whatsoever in relation to any land which was the right or entitlement of the transferor,
>
> regardless of the words or expressions used in the written law in relation to such vesting and regardless whether or not such words or expressions include the word 'vesting' or 'transfer'.

Berkaitan dengan perletakhakan ini, s 415 KTN memperuntukkan:

> 415 (1) A transferee, or a person lawfully entitled to do so on his behalf may apply to the Registrar —

A (a) in Form 30A for a statutory vesting of a registered interest in land held by the transferor to be registered in the name of the transferee; or

(b) in Form 30B for a statutory vesting of a registrable interest in land held by the transferor to be registered in the name of the transferee.

B Perkataan yang digunakan oleh s 415 ialah 'boleh memohon'. Mengikut fahaman saya, seseorang penerima pindahan hak bolehlah memohon kepada pendaftar supaya perletakhakan statutori yang diperolehinya didaftarkan di bawah s 415(1)(a) atau (b). Di sini, saya berpendapat KTN tidak mewajibkan penerima-penerima pindahan hak mendaftarkan hak mereka C bagi memberi kesan kepada hak-hak tersebut. Pada penilaian saya, peruntukan-peruntukan ss 415 dan 416 bukanlah merupakan peruntukan mandatori. Walau bagaimanapun, sekiranya seseorang penerima hak berhasrat berbuat demikian dan statut di mana ia memperolehi hak tersebut tidak memperuntukkan sedemikian, maka bolehlah ia berbuat demikian di bawah peruntukan-peruntukan tersebut.

D David SY Wong di dalam bukunya *Tenure and Land Dealings in the Malay States* di ms 314 berkaitan dengan perletakhakan statutori menyatakan:

Statutory vesting:

E The Code also contains provisions relating to statutory vesting of land or an interest in land in a public authority to the effect that where the operative written law does not provide for the vesting to be registered or provides that no instrument of transfer or other instrument shall be required to be presented to the registrar in order to give effect to the 'vesting', the public authority 'may apply' for the vesting to be registered under these provisions F in the manner thereby prescribed.

Jelas di dalam kes ini bahawa hak-hak atau kepentingan-kepentingan LLN telah diletakhak kepada syarikat penggantinya, iaitu TNB melalui Akta tersebut yang dikuatkuasakan pada 1 September 1990.

Seksyen 3(1) dan 3(2) Akta tersebut dengan jelas memperuntukkan G bagaimana atau cara di mana hak-hak dan liabiliti-liabiliti LLN boleh dipindahkan atau diletakhak kepada TNB.

Manakala s 3(3) pula secara jelas memperuntukkan bahawa selepas tarikh pemindahan ditetapkan dan diwartakan, syarikat pengganti iaitu TNB mengambil alih tempat LLN dan boleh didakwa dan mendakwa atas H namanya sendiri dan tidak perlu bagi syarikat itu atau LLN memberi notis kepada orang yang terikat dengan hak dalam tindakan itu tentang pemindahan yang dibuat.

Berikutan dari Akta tersebut, satu tarikh pemindahan telah diwartakan melalui Arahan Tarikh Pemindahan 1990 yang memperuntukkan segala I harta, hak-hak dan labiliti-liabiliti dipindahkan kepada TNB bermula 1 September 1990.

Berdasarkan alasan-alasan yang tersebut di atas, plaintif kini tidak boleh mengatakan bahawa TNB tidak ada hak atau locus standi di bawah undang-undang untuk memulakan prosiding terhadapnya sebelum

mendaftarkan haknya di bawah peruntukan KTN, sedangkan undang-undang bertulis atau statut telah memberikan hak itu kepadanya tanpa memerlukan ianya didaftar terlebih dahulu. Malah KTN sendiri tidak memerlukan perletakhakan statutori didaftarkan. Sekiranya ada pendaftaran, ianya merupakan pilihan penerima pindahan sendiri. Ingin juga saya menyatakan di sini bahawa oleh kerana hak yang diperolehi oleh TNB adalah menurut satu undang-undang bertulis yang spesifik, maka prinsip *generalia specialibus non derogant* adalah terpakai. Tambahan lagi, statut ini tidak bertentangan dengan peruntukan-peruntukan di bawah KTN.

Atas alasan-alasan ini, maka saya berpendapat permohonan plaintif hendaklah ditolak dengan kos.

Permohonan ditolak.

Dilaporkan oleh Jafisah Jaafar